

RAPORT DE EVALUARE

1. OBIECTUL RAPORTULUI

Stabilirea valorii ramase actualizate a obiectivului intitulat „Strandul Tineretului” situat în Timisoara cu scopul de a stabili taxa de redeventa în vederea concesiunii.

2. DATE DESPRE OBIECTIV

Obiectivul „ Strandul Tineretului” este situat în Timisoara, Calea Dorobantilor si este înscris în C.F. nr.16.630 nr.top 3571/1/1/1 – Padire în Calea Dorobantilor, proprietar Statul Român, în administrarea Consiliului Local Timisoara.

3. DESCRIEREA OBIECTIVULUI

Strandul Tineretului se compune din:

- cladiri vestiare P+1 2 buc cu pasaj din beton pe stâlpi metalici care face legatura între cele doua corpuri.
Suprafata construita desfasurata totala este de 816 mp. Cladirile nu sunt intabulate în C.F.
- platforme betonate
- bazin mare si un bazin pentru copii cu o suprafata totala de 31.344 mp;
- teren neconstruit în suprafata totala de 42.793 mp;
- cabana poarta de acces, împrejmuire realizata din stâlpi din teava si plasa sârma în cea mai mare parte acoperita de vegetatie si din stâlpi de beton cu placi contur dinspre partea estica a Strandului;

4. EVALUARE

În vederea stabilirii redeventei pentru concesiune prin licitatie publica a Strandului Tineretului, s-au evaluat separat:

- cladirilevestiare cu platforme betonate, folosind metoda costurilor de înlocuire în baza preturilor barem 1965, folosind Catalogul de evaluare nr.119, fisa nr.6, colectia Matrix Rom, fisa nr.13.
- terenurile libere s-au evaluat pe baza H.G. nr.834/1991; H.G. 500/1994 ; H.G. 403/2000;
- bazinele descoperite s-au evaluat în Baza Catalogului de evaluare nr.119, fisa 17, colectia Matrix Rom fisa nr.18.

Uzura obiectivelor s-a aplicat în functie de Starea tehnica actuala si s-a apreciat în procente. Coeficientii de actualizare sunt cei dati de Buletinul Corpului Expertilor Tehnici din România (CET –R) nr.6348/26.05.2003.

4.1. EVALUAREA TERENULUI

Suprafata terenului liber de constructii este de 42.793 mp, iar suprafata totala este de 74.137 mp.

Folosind formula de calcul:

$$V_t = V_b \times 8,873 \times (1 + N) \times k_a$$

Unde:

$$V_b = 495 \text{ lei/mp}$$

N – notele acordate în functie de categoria localitatii, amplasarea terenului, functiile economice ale localitatii, pozitia terenului fata de retele de transport, echiparea tehnico edilitara a zonei, caracteristicile geotehnice, restrictii de folosire.

$$N = 1 + 0,5 + 1 + 0,2 + 0,3 + 0,3 + 0,5 + 0,5 + 0,5 + 0,5 + 0,5 + 1 + 0,5 = 7$$

k_a = este dat de raportul cursului dolarului la data raportului, fata de data aparitiei H.G. 500/1994.

$$k_a = 32.589 (19.06.2003) / 7.700$$

$$k_a = 4,228$$

$$V_t = 495 + (1 + 7) \times 8,873 \times 4,228 = 148.575 \text{ lei /mp}$$

Exprimat în euro la un curs de 1€ = 38.241 lei

$$148.575 \text{ lei/mp} : 38.241 \text{ lei} = 3,88 \text{ €/mp}$$

Valoarea întregului teren în suprafata de 74.137 mp este de :

$$74.137 \text{ mp} \times 148.575 \text{ lei/mp} = 11.014.905 \text{ mii lei}$$

4.2. EVALUAREA CLADIRILOR VESTIAR

Aria construita desfasurata totala a celor doua cladiri vestiar este de 816 mp.

Conform fisei nr.13 . Colectia Matrix Rom catalog de evaluare nr.119, fisa nr.6, valoarea de înlocuire este de 570 lei/mp A_{cd}

$$\text{Valoarea tehnica în preturi 1965: } 570 \text{ lei/mp} \times 816 \text{ mp} = 465.120 \text{ lei}$$

Valoarea de înlocuire reactualizata:

$$465.120 \times 10.271,993 \times 0,70 = 3.344.397.000 \text{ lei} ; \quad 30\% \text{ uzura } 10.271,993 - \text{ indicile de reactualizare}$$

Concluzie:

Valoarea de înlocuire reactualizata:

$$3.344.397 \text{ mii lei}$$

4.3 EVALUAREA BAZINELOR

Suprafata construita a bazinelor este de 31.344 mp.

Conform Catalogului de evaluare nr.119, fisa nr.17, valoarea de înlocuire (lei/mp arie bazin) = 930 lei/mp

Corectii:

- -113 lei/mp – pentru finisajul fundului de bazin
- -40 lei/mp – pentru finisajul peretilor;
- -240 lei/mp - pentru lipsa peretilor din zidarie;
- -60 lei/mp – (15 x 4) pentru lipsa spatiului de circulatie
- 453 lei/mp

Valoarea de înlocuire:

$$477 \text{ lei/mp} \times 31.344 \text{ mp} = 14.951.088 \text{ lei}$$

Valoarea de înlocuire reactualizata:

$$14.951.088 \text{ lei} \times 10.271,993 \times 0,1 \times 0,5 = 7.678.837.000 \text{ lei}$$

unde: 0,1 – coeficient de uzura

0,5 – coeficient de depreciere cumulativa

Concluzie:

Valoarea de înlocuire reactualizata a Strandului Tineretului este :

$$11.014.905 \text{ mii lei} + 3.344.397 \text{ mii lei} + 7.678.837 \text{ mii lei} = 22.038.139 \text{ mii lei}$$

Exprimat în euro la un curs: 1€= 38.241 lei

$$22.038.139.000 : 38.241 = 576.296 \text{ euro}$$

5. CALCULUL REDEVENTEI ANUALE

În lipsa unor reglementari oficiale pentru calculul redevenței în cadrul concesiunilor, precum și pentru promovarea unor investiții care să reactiveze activitatea Strandului Tineretului, care actualmente este într-o stare avansată de degradare, redevența anuală s-a calculat folosind pentru teren reglementările prevăzute de L50/1991 cu modificările ulterioare, pentru vestiare chiria practică în zona periferică a municipiului, iar pentru bazine s-a considerat un procent din venitul anual realizat din utilizarea lui ca și strand.

Astfel , pentru :

$$\text{- teren: } 5.900 \text{ lei/mp} \times 74.137 \text{ mp} = 437.408.300 \text{ lei/an}$$

$$\text{- vestiare: } 0,1 \text{ € /mp/luna} \times 816 \text{ mp} \times 12 \text{ luni} \times 38.241 \text{ lei/€} = 37.445.587 \text{ lei /an}$$

$$\text{- bazine: } 0,035 \text{ €/mp/an} \times 31.343 \text{ mp} \times 38.241 \text{ lei/€} = 41.950.568 \text{ lei/an}$$

Total redevența anuală : 516.804.455 lei/an respectiv 13.500 € / an la un curs de 38.241 lei /€

CONCLUZIE

Redevența anuală recomandată a fi propusă pentru concesiunea Strandului Tineretului este de :

13.500 Euro/ an

**Timisoara,
27.06.2003**

**Întocmit,
Ing. Opra Petru**